

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.

UL. OJ. M. KOLBE 13 B, 64- 920 PIŁA

kom. 606 384 684

e-mali: fin-rach@wp.pl ; fin-rach@o2.pl

Nr ewid. 912

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

o prawidłowości sprawozdania finansowego
za 2025 rok

KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ

„PRZYLESIE”

ul. Fałata 13

75-427 Koszalin

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Sprawozdanie
niezależnego Biegłego Rewidenta
z badania sprawozdania finansowego za 2025 rok
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Koszalińskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE”,
ul. Fałata 13, 75-427 Koszalin

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” z siedzibą w Koszalinie ul. Fałata 13, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2023 poz. 1015 z póź. zm.). Nasza odpowiedzialność

zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania (Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego).

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności” zwanym dalej „Kodeksem etyki” przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku, w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej Biegłych Rewidentów, ze zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania Kluczowy Biegły Rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta działającego w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 24.03.2025 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność Bieglego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą

wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania Biegłego Rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

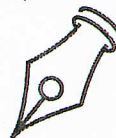
- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym Biegłym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek, działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów za nr 912 w imieniu której Kluczowy Biegły Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

mgr Tadeusz STEFEK
NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR
KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT
przeprowadzający badanie w imieniu:
Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz
i Doradztwa Finansowo-Księgowych
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Piła
Nr 912 na liście KRBR

Podpis elektroniczny



Dokument
podpisany przez
Tadeusz Stefek
Data: 2026.03.26
08:14:32 CET

Piła 26.03.2026 rok

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2025-01-01

Okres do: 2025-12-31

Data sporządzenia: 2026-03-19

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"

Siedziba

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: Koszalin

Gmina: Koszalin

Miejscowość: Koszalin

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: Koszalin

Gmina: Koszalin

Ulica: Fałata

Nr domu: 13

Miejscowość: Koszalin

Kod pocztowy: 75-427

Poczta: Koszalin

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000124767

NIP: 6690501756

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2025-01-01

Data do: 2025-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

nie dotyczy

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, czy jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek

sprawozdanie sporządzone przed połączeniem

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Przyjęte zasady rachunkowości: aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących

(należności). W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

ustalenia wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wyniki z całokształtu działalności obejmują: przychody i koszty operacyjne, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe. Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi rozlicza się jako rozliczenia międzyokresowe (zgodnie z treścią art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), natomiast wynik z pozostałej działalności stanowi nadwyżka bilansowa. Nadwyżka bilansowa podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych i jako zysk netto pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta - rozliczenie kosztów oraz wg układu kalkulacyjnego. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. Sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości składa się z: bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zestawienia zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów pieniężnych.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

Bilans

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	170 485 873,72	174 153 435,00
Aktywa trwałe	140 053 180,07	133 304 178,79
Wartości niematerialne i prawne	9 685,07	8 572,43
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	9 685,07	8 572,43
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	139 424 073,50	132 739 527,45
Środki trwałe	133 123 680,31	127 095 144,62
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 905 013,87	7 967 946,90
prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 065 458,20	1 090 204,60
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	124 948 968,71	118 939 652,62
urządzenia techniczne i maszyny	241 938,45	172 527,19
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	27 759,28	15 017,91
Środki trwałe w budowie	6 300 393,19	5 644 382,83
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	555 930,00	555 930,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	555 930,00	555 930,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	555 930,00	555 930,00
– udziały lub akcje	555 930,00	555 930,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63 491,50	148,91
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	63 491,50	148,91
Aktywa obrotowe	30 432 693,65	40 849 256,21
Zapasy	259 128,59	17 476 671,18
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	165 250,00	17 308 965,92
Produkty gotowe	91 660,02	145 945,07
Towary	2 218,57	21 760,19
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	3 405 081,09	3 916 424,94
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	3 405 081,09	3 916 424,94
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 555 017,78	2 999 135,20
– do 12 miesięcy, w tym:	2 555 017,78	2 999 135,20
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	195 286,56	96 118,20
Inne	640 024,60	818 695,20
dochodzone na drodze sądowej	14 752,15	2 476,34
Inwestycje krótkoterminowe	23 753 888,22	18 338 302,75
Krótkoterminowe aktywa finansowe	23 753 888,22	18 338 302,75
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23 753 888,22	18 338 302,75
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 453 110,86	780 530,29
– inne środki pieniężne	19 300 777,36	17 557 772,46
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 014 595,75	1 117 857,34
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	41 325,94	95 337,69
– niedobór środków na funduszu remontowym	2 834 217,36	885 154,23
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	139 052,45	137 365,42
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	170 485 873,72	174 153 435,00
Kapitał (fundusz) własny	141 104 891,40	140 497 628,14
Kapitał (fundusz) podstawowy	20 134 952,43	60 688 788,94
- Fundusz udziałowy	2 559 259,31	2 655 048,36
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	348 102,35	2 137 819,06
- Fundusz wkładów budowlanych	17 227 590,77	55 895 921,52
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	68 449 455,22	66 912 031,83
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	68 449 455,22	66 912 031,83
Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
Wpływy za pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Odrębna własność-pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	38 777 404,71	1 080 016,33
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto(roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	13 743 079,04	11 816 791,04
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 380 982,32	33 655 806,86
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	4 997 301,12	4 896 188,34

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	4 997 301,12	4 896 188,34
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	4 997 301,12	4 896 188,34
Zobowiązania krótkoterminowe	18 435 371,31	23 978 839,30
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 849 375,86	16 527 861,88
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania z tytułu mediów	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	9 561 224,19	11 374 978,95
– do 12 miesięcy	9 561 224,19	11 374 978,95
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	2 834 096,38
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	669 150,17	1 138 788,94
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
inne	1 619 001,50	1 179 997,61
Fundusze specjalne	6 585 995,45	7 450 977,42
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	398 299,57	378 079,40
- fundusz remontowy	6 177 831,02	7 063 033,16

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- pozostałe fundusze specjalne	9 864,86	9 864,86
Rozliczenia międzyokresowe	5 948 309,89	4 780 779,22
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 376 423,02	2 140 617,27
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 571 886,87	2 640 161,95
- długoterminowe	2 571 886,87	2 640 161,95
- krótkoterminowe	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	110 395 230,15	107 370 159,86
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	115 009 286,73	101 489 458,44
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	-17 235 701,56	4 220 869,92
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	12 621 644,98	1 659 831,50
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	96 852 515,60	97 239 798,17
Amortyzacja	1 097 935,40	1 033 013,44
Zużycie materiałów i energii	44 054 914,75	43 062 191,58
Usługi obce	12 102 068,95	15 322 427,18
Podatki i opłaty, w tym:	9 299 235,58	8 213 088,26
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	9 748 526,00	9 832 399,99
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 041 174,89	1 921 314,80
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	18 502 843,69	17 852 632,09
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 816,34	2 730,83
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	13 542 714,55	10 130 361,69
Pozostałe przychody operacyjne	3 950 583,83	4 996 029,33
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 511 154,97	3 960 866,67
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	439 428,86	1 035 162,66
Pozostałe koszty operacyjne	1 154 114,25	635 266,86
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1 154 114,25	635 266,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	16 339 184,13	14 491 124,16
Przychody finansowe	1 798 723,36	1 519 338,68
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	869 000,00	651 800,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	869 000,00	651 800,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	929 723,36	856 556,64
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	0,00	10 982,04
Koszty finansowe	52 763,37	69 215,22
Odsetki, w tym:	463,41	473,37

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
Inne	52 299,96	68 741,85
Zysk (strata) brutto (F + G - H)	18 085 144,12	15 941 247,62
Podatek dochodowy	1 006 968,00	2 079 177,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego (–)	3 376 423,02	2 140 617,27
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego (+)	41 325,94	95 337,69
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	13 743 079,04	11 816 791,04

Lista złożonych podpisów:

2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	140 497 628,14	139 958 213,63
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	140 497 628,14	139 958 213,63
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	60 688 788,94	63 605 363,01
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-40 553 836,51	-2 916 574,07
zwiększenie (z tytułu)	4 534 483,32	2 376 541,82
– Kapitał (fundusz) udziałowy - wpłaty udziałów	0,00	0,00
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - uzupełnienie wkładu	200 840,91	43 037,96
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - waloryzacja	766 432,42	0,00
– Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych - sprzedaż/zamiana	3 487 856,65	2 266 710,77
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - darowizny/spadki	79 353,34	66 793,09
zmniejszenie (z tytułu)	-45 088 319,83	-5 293 115,89
– Kapitał (fundusz) udziałowy - wypłaty udziałów	-95 789,05	-88 979,00
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - przeniesienie w odrębną własność	-227 496,22	-295 221,93
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - wypłata po rozliczeniu lokalu	-817 499,71	0,00
– Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych - przeniesienie w odrębną własność	-2 418 524,13	-2 575 411,10
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - darowizny/spadki	-79 353,34	-66 793,09
– Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych - sprzedaż/zamiana	-3 487 856,65	-2 266 710,77
– Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych - zwrot	0,00	0,00
– Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych - umorzenie	0,00	0,00
– Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych - umorzenie	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	20 134 952,43	60 688 788,94
Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	66 912 031,83	64 941 382,80
Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	1 537 423,39	1 970 649,03
zwiększenie (z tytułu)	2 958 725,93	2 011 348,27
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– podział nadwyżki bilansowej	2 958 725,93	2 011 348,27
– wpłaty wpisowego	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-1 421 302,54	-40 699,24
– pokrycia straty	0,00	0,00
– spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu	-214,22	-35 062,42
– zwrot wpisowego	0,00	0,00
– wykup działek użytkowanych wieczysto	0,00	0,00
– grunty pod lokalami własnymi przeniesionymi w odrębną własność	-3 664,75	-733,92
– przekazanie/sprzedaż działek	0,00	0,00
– umorzenie lokali własnych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	68 449 455,22	66 912 031,83
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 080 016,33	1 883 406,79
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	37 697 388,38	-803 390,46
zwiększenie (z tytułu)	67 317 795,39	6 665 110,47
-- przeszacowanie środków trwałych	63 536 648,63	0,00
-- przeniesienia w odrębną własność	3 781 146,76	6 665 110,47
zmniejszenie (z tytułu)	-29 620 407,01	-7 468 500,93
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
-- umorzenie	7 987 326,81	0,00
-- przeniesienia w odrębną własność	-1 633 080,21	-7 468 500,93
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	38 777 404,71	1 080 016,33
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	11 816 791,04	9 528 061,03
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	11 816 791,04	9 528 061,03
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	11 816 791,04	9 528 061,03
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-11 816 791,04	-9 528 061,03
-- zasilenie funduszu remontowego	-8 607 488,43	-7 240 177,51
-- zasilenie funduszu zasobowego	-2 958 725,93	-2 011 348,27
-- zasilenie eksploatacji	-250 576,68	-276 535,25
-- zasilenie dźwigów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	13 743 079,04	11 816 791,04
Zysk netto	13 743 079,04	11 816 791,04
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	141 104 891,40	140 497 628,14

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	14 104 891,40	140 497 628,14

Lista złożonych podpisów:

- 2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
- 2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
- 2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	13 743 079,04	11 816 791,04
Korekty razem	-11 687 560,11	-13 282 937,72
Amortyzacja	1 097 935,40	1 033 013,44
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 798 723,36	-1 508 356,64
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 511 154,97	-3 960 866,67
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	17 217 542,59	-4 142 900,41
Zmiana stanu należności	511 343,85	150 730,23
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 543 467,99	2 140 821,49
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-792 550,33	2 554 397,86
Inne korekty	-18 868 485,30	-9 549 777,02
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 055 518,93	-1 466 146,68
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	5 309 878,33	5 469 223,31
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 511 154,97	3 960 866,67
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	1 798 723,36	1 508 356,64
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	1 798 723,36	1 508 356,64
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	869 000,00	651 800,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	929 723,36	856 556,64
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	958 235,50	1 623 815,48
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	958 235,50	1 623 815,48
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	4 351 642,83	3 845 407,83
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	200 840,91	43 037,96
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	200 840,91	43 037,96
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	1 192 417,20	384 114,24
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	1 192 417,20	384 114,24
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-991 576,29	-341 076,28
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	5 415 585,47	2 038 184,87
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 415 585,47	2 038 184,87
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	18 338 302,75	16 300 117,88
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	23 753 888,22	18 338 302,75
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

dodatkowe_informacje_i_objasnienia_2025

Załączony plik

dodatkowe_informacje_i_objasnienia_2025.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zalacznik_nr_1_do_informacji_dodatkowej_2025

Załączony plik

zalacznik_nr_1_do_informacji_dodatkowej_2025.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zalacznik_nr_2_do_informacji_dodatkowej_2025

Załączony plik

zalacznik_nr_2_do_informacji_dodatkowej_2025.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

jak w załączniku

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	18 085 144,12	15 941 247,62
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	107 218 842,45	91 560 909,94
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	107 218 842,45	91 560 909,94
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	748 267,54	611 709,27
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	748 267,54	611 709,27
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	94 938 396,96	84 327 739,60

	Rok bieżący	Rok poprzedni
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	94 938 396,96	84 327 739,60
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	222 846,62	211 564,69
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	222 846,62	211 564,69
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	40 555,34	2 635 106,15
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	40 555,34	2 635 106,15
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	5 299 833,05	10 943 039,39
K. Podatek dochodowy	1 006 968,00	2 079 177,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-19 06:46:13Z Dorota Kiziukiewicz - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:48:38Z MARLENA JOANNA STOPKA - Certum QCA 2017
2026-03-19 06:58:43Z Jerzy Mieczysław Rój - Certum QCA 2017

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2025

obejmują w szczególności:

1.												
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik 1.											
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych:	Nie występuje.											
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10:	Nie występuje.											
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:	1 065 458,20zł											
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:	Nie występuje.											
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają:	<p>Długoterminowe aktywa finansowe: - udziały: 555 930,00zł udziały:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. PR-B „Przylesie” sp. z o.o.</td> <td style="text-align: right;">400 000,00zł</td> </tr> <tr> <td>2. TKK sp. z o.o.</td> <td style="text-align: right;">155 880,00zł</td> </tr> <tr> <td>3. Związek Rewizyjny SM</td> <td style="text-align: right;">50,00zł</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">-----</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">razem: 555 930,00zł</td> </tr> </table>	1. PR-B „Przylesie” sp. z o.o.	400 000,00zł	2. TKK sp. z o.o.	155 880,00zł	3. Związek Rewizyjny SM	50,00zł		-----		razem: 555 930,00zł	
1. PR-B „Przylesie” sp. z o.o.	400 000,00zł											
2. TKK sp. z o.o.	155 880,00zł											
3. Związek Rewizyjny SM	50,00zł											

	razem: 555 930,00zł											
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Stan na 01.01.2025r.:</td> <td style="text-align: right;">721 057,36zł</td> </tr> <tr> <td>- zwiększenie:</td> <td style="text-align: right;">133 106,52zł</td> </tr> <tr> <td>- zmniejszenie:</td> <td style="text-align: right;">10 058,28zł</td> </tr> <tr> <td>Stan na 31.12.2025r.:</td> <td style="text-align: right;">844 105,60zł</td> </tr> </table>	Stan na 01.01.2025r.:	721 057,36zł	- zwiększenie:	133 106,52zł	- zmniejszenie:	10 058,28zł	Stan na 31.12.2025r.:	844 105,60zł			
Stan na 01.01.2025r.:	721 057,36zł											
- zwiększenie:	133 106,52zł											
- zmniejszenie:	10 058,28zł											
Stan na 31.12.2025r.:	844 105,60zł											
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:	Nie występuje.											
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie	Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale.											

sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym:	
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:	Zysk na działalności gzm nie występuje. Zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę 13 743 079,04 , którą proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy oraz fundusz zasobowy.
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:	Nie występuje.
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku:	
b) powyżej 1 roku do 3 lat:	
c) powyżej 3 do 5 lat:	
d) powyżej 5 lat:	
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:	Nie występuje.
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:	Rozliczenia czynne i bierne przedstawia załącznik 2.
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:	Występują długoterminowe zobowiązania w kwocie: 4 997 301,12zł , na które składają się: - kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, kwota: 4 974 751,12zł - pozostałe kaucje stanowiące zabezpieczenie ewentualnych należności Spółdzielni, kwota: 22 550,00zł
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych:	Nie występuje.
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte	Nie dotyczy.

o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku:		
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym:	Nie dotyczy.	
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego:	Nie dotyczy.	
2.		
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynków geograficznych) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:	1. Przychody z eksploatacji zasobów: 71 996 350,09zł 2. Przychody z tytułu wpłat na c.o i ccw: 34 515 754,57zł 3. Przychody finansowe: 1 798 723,36zł 4. Pozostałe przychody operacyjne: 5 691 476,76zł 5. Pozostała działalność gospodarcza: 9 485 710,48zł ----- Razem: 123 488 015,26zł	
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.	
a) amortyzacji:		X
b) zużycia materiałów i energii:		X
c) usług obcych:		X
d) podatków i opłat:		X
e) wynagrodzeń:		X
f) ubezpieczeń i innych świadczeń:		X
g) pozostałych kosztów rodzajowych:		X
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:	Nie występuje.	
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:	Nie występuje.	
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:	Nie występuje.	
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą	Zysk brutto:	18 085 144,12zł

opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:	Zwiększenie podstawy: 263 401,96zł Zmniejszenie podstawy: 13 048 713,03zł Podstawa opodatkowania: 5 299 833,05zł
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:	Roboty budowlano – montażowe wykonane w 2025r. na rzecz środków trwałych w budowie: 471 544,12zł
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:	Nie występuje.
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:	Środki trwałe w budowie w 2025r.: 744 793,89zł Plan nakładów inwestycyjnych na 2026r.: 9 015 000,00zł
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie:	Nie występuje.
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny:	Nie występuje.
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny:	Struktura środków pieniężnych wg stanu na dzień 31.12.2025r.: - środki pieniężne w kasie – 46 823,71zł - środki pieniężne na rachunkach bankowych – 4 406 287,15zł - środki pieniężne na rachunku split payment – 0,00zł - lokaty – 19 300 777,36zł razem: 23 753 888,22zł
5.	
Informacje o: 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:	Nie dotyczy.
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową,	Nie dotyczy.

finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:		
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 70 etatów: w tym np.: - na stanowiskach nierobotniczych 68, - na stanowiskach robotniczych 2.	
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:	Nie dotyczy.	
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty:	Nie występuje.	
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:		
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego:		16.000,00zł netto
b) inne usługi poświadczające:		
c) usługi doradztwa podatkowego:		
d) pozostałe usługi:		
6.		
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał	Nie występuje.	

(fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:	
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki:	Nie występuje.
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny:	Nie dokonano zmian.
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy.
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia:	Nie dotyczy.
b) procentowym udziale:	Nie dotyczy.
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych:	Nie dotyczy.
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych:	Nie dotyczy.
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych:	Nie dotyczy.
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych:	Nie dotyczy.
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia:	Nie dotyczy.
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi:	Nie dotyczy.
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.	Nie dotyczy.
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy.

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji:	Nie dotyczy.	
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji:	Nie dotyczy.	
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy.	
- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe:	Nie dotyczy.	
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy:	Nie dotyczy.	
- wartość aktywów trwałych:	Nie dotyczy.	
- przeciętne roczne zatrudnienie,	Nie dotyczy.	
d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane:		
5) Informacje o:		
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,:	Nie dotyczy.	
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne:	Nie dotyczy.	
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową:	Nie dotyczy.	
8.		
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy.	
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy.	
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejęte:	Nie dotyczy.	
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia:	Nie dotyczy.	

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji:	Nie dotyczy.
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy.
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru:	Nie dotyczy.
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia:	Nie dotyczy.
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia:	Nie dotyczy.
9.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.
10.	
Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	<p>Wyniki na GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi) 3 335 097,08zł: Osiedle im. M. Wańkowicza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieruchomość nr 1/l: 8.332,01 - nieruchomość nr 2/l: 16.344,68 - nieruchomość nr 5/l: 18.540,10 - nieruchomość nr 7/l: - 1.610,77 - nieruchomość nr 8/l: 4.165,29 - nieruchomość nr 9/l: 19.322,99 - nieruchomość nr 12/l: 3.511,20 - nieruchomość nr 14/l: 21.031,46 - nieruchomość nr 18/l: 66.559,54 - nieruchomość nr 19/l: 4.962,07 - nieruchomość nr 20/l: 5.068,74 - nieruchomość nr 22/l: 38.387,75 - nieruchomość nr 25/l: 28.918,42 - nieruchomość nr 26/l: 48.328,41 - nieruchomość nr 30/l: 77.071,27 - nieruchomość nr 31/l: 10.478,87 - nieruchomość nr 33/l: 53.215,94 - nieruchomość nr 35/l: 68.891,67 - nieruchomość nr 36/l: 23.467,38 - nieruchomość nr 40/l: 51.176,33

- nieruchomość nr 41/I:	47.269,46
- nieruchomość nr 43/I:	180.055,67
- nieruchomość nr 45/I:	124.124,60
- nieruchomość nr 60/I:	17.186,99
- nieruchomość nr 63/I:	40.598,36
razem:	975.398,43
Osiedle im. J.J. Śniadeckich:	
- nieruchomość nr 1/II:	87.152,78
- nieruchomość nr 2/II:	15.027,30
- nieruchomość nr 3/II:	71.248,94
- nieruchomość nr 4/II:	12.275,93
- nieruchomość nr 5/II:	15.886,54
- nieruchomość nr 6/II:	44.331,51
- nieruchomość nr 7/II:	100.119,86
- nieruchomość nr 8/II:	121.062,78
- nieruchomość nr 10/II:	79.060,86
- nieruchomość nr 11/II:	108.857,26
- nieruchomość nr 15/II:	- 462,26
- nieruchomość nr 21/II:	43.643,30
- nieruchomość nr 22/II:	110.441,74
- nieruchomość nr 23/II:	77.889,07
- nieruchomość nr 24/II:	67.553,85
- nieruchomość nr 25/II:	- 20.909,64
- nieruchomość nr 26/II:	51.324,98
- nieruchomość nr 28/II:	76.557,51
- nieruchomość nr 29/II:	4.502,92
- nieruchomość nr 31/II:	1.612,86
- nieruchomość nr 33/II:	25.945,60
- nieruchomość nr 35/II:	59.082,81
- nieruchomość nr 36/II:	69.985,25
- nieruchomość nr 37/II:	49.508,65
- nieruchomość nr 40/II:	32.102,20
- nieruchomość nr 42/II:	- 5.774,48
razem:	1.298.028,12
Osiedle im. T. Kotarbińskiego:	
- nieruchomość nr 1/III:	105.719,34
- nieruchomość nr 2/III:	46.548,82
- nieruchomość nr 3/III:	5.300,33
- nieruchomość nr 5/III:	68.547,38
- nieruchomość nr 6/III:	91.357,84
- nieruchomość nr 7/III:	94.226,23
- nieruchomość nr 10/III:	34.881,65
- nieruchomość nr 12/III:	42.720,29
- nieruchomość nr 14/III:	20.515,20
- nieruchomość nr 15/III:	9.431,14
- nieruchomość nr 16/III:	15.236,83
- nieruchomość nr 17/III:	9.634,55
- nieruchomość nr 19/III:	7.903,85
- nieruchomość nr 20/III:	459,16
- nieruchomość nr 21/III:	34.144,24
- nieruchomość nr 23/III:	37.498,00

	- nieruchomość nr 24/III:	50.826,33
	- nieruchomość nr 25/III:	397,25
	- nieruchomość nr 26/III:	11.680,45
	- nieruchomość nr 27/III:	15.394,49
	- nieruchomość nr 28/III:	26.418,39
	- nieruchomość nr 29/III:	28.386,23
	- nieruchomość nr 30/III:	8.744,45
	- nieruchomość nr 31/III:	42.509,63
	- nieruchomość nr 33/III:	36.620,08
	- nieruchomość nr 34/III:	41.316,26
	- nieruchomość nr 35/III:	30.101,30
	- nieruchomość nr 36/III:	14.929,43
	- nieruchomość nr 37/III:	57.507,30
	- nieruchomość nr 39/III:	22.080,31
	- nieruchomość nr 40/III:	50.633,78
	razem:	1.061.670,53
	Saldo funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach:	
	- saldo dodatnie: 49 nieruchomości,	
	- saldo ujemne: 24 nieruchomości.	
	Wskaźnik zadłużenia za 2025 rok:	
	- lokale mieszkalne: 1,93%	
	- lokale użytkowe: 1,77%	

Sporządził: Dorota Kiziukiewicz

ZARZĄD

Koszalin, 03.03.2026r.

Załącznik nr 1 do poz. 1.1)
do dodatkowych informacji i objaśnień za rok 2025

Rozliczenie zmian w aktywach trwałych - 2025 rok														
Nazwa grupy składników	Wartość według ksiąg						Umorzenie (amortyzacja) według ksiąg						Wartość netto według bilansu	
	Stan na początek roku 01.01.2025	Przychody	Rozchody - sprzedaż - likwidacja	Rozchody przeniesienia w odrębną własność oraz nieodpłatne rozchody	Stan na koniec roku 31.12.2025	Stan na początek roku 01.01.2025	Umorzenie zasobów	Zwiększenia			Zmniejszenia z tytułu - sprzedaży odrębnej własności	Stan na koniec roku 31.12.2025	Stan na początek roku 01.01.2025	Stan na koniec roku 31.12.2025
								Amortyzacja środków trwałych	Pozostałe					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
I. Wartości niematerialne i prawne - programy komputerowe i licencje	465 268,89	10 771,27	0,00	0,00	476 040,16	456 696,46	0,00	9 658,63	0,00	0,00	466 355,09	8 572,43	9 685,07	
II. Środki trwałe, w tym	259 618 863,97	11 938 200,60	1 980 391,53	782 653,91	268 794 039,13	132 523 739,35	2 985 697,15	1 088 276,77	0,00	937 354,45	135 670 358,82	127 095 144,62	133 123 680,31	
a) grunty (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	8 567 514,63	13 723,52	44 051,14	7 859,01	8 528 328,00	598 567,73	24 746,40	0,00	0,00	0,00	624 314,13	7 967 946,90	7 905 013,87	
b) budynki i obiekty inżynierijne	242 893 528,19	11 732 941,58	1 732 184,04	729 239,91	252 165 045,82	123 953 875,57	2 970 950,75	978 893,90	0,00	687 643,11	127 216 077,11	118 939 652,62	124 948 968,71	
c) urządzenia techniczne i maszyny	7 302 009,98	156 126,95	196 573,06	45 554,99	7 216 008,88	7 129 482,79	0,00	86 715,69	0,00	242 128,05	6 974 070,43	172 527,19	241 938,45	
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e) inne środki trwałe	855 831,17	35 408,55	7 583,29	0,00	883 656,43	840 813,26	0,00	22 667,18	0,00	7 583,29	855 897,15	15 017,91	27 759,28	
III. Środki trwałe w budowie	5 644 382,83	958 235,50		302 225,14	6 300 393,19							5 644 382,83	6 300 393,19	
IV. Inwestycje długoterminowe udziały i akcje	555 930,00	0,00	0,00	0,00	555 930,00							555 930,00	555 930,00	

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Dane bilansowe:

Aktywa poz. A V – Rozliczenia długoterminowe – czynne:

1. opłacone z góry – na 2027 rok – faktury VAT: **1.259,58**
2. saldo Funduszu Remontowego nieruchomości długoterminowa spłata – **62.231,92**

Okres rozliczeń powyżej 12 miesięcy.

Razem: **63.491,50**

Aktywa poz. B IV – Rozliczenia krótkoterminowe – czynne:

1. opłacone z góry – na 2026 rok – faktury VAT za usługi telekomunikacyjne, zużycie gazu, prenumeratę oraz materiały: **46.689,44**
2. krótkoterminowe rozliczenia kosztów i przychodów – nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji – dotyczy GZM do rozliczenia w roku następnym: **41.325,94**
3. saldo Funduszu Remontowego nieruchomości – krótkoterminowa spłata – **2.834.217,36**
4. nienotyfikowane przez bank odsetki od środków na lokacie terminowej, której termin zwrotu przypada na 2026 rok: **73.914,52**
5. koszt sprzedanych środków trwałych, który zostanie aktywowany w 2026 roku: **18.448,49**

Okres rozliczeń do 12 miesięcy.

Razem: **3.014.595,75.**

Pasywa poz. B. IV – Rozliczenia bierne:

1. długoterminowe rozliczenia kosztów i przychodów:
 - wartość otrzymanego nieodpłatnie środka trwałego: **2.571.886,87.**

Okres rozliczeń powyżej 12 miesięcy.

2. krótkoterminowe rozliczenia kosztów i przychodów:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu eksploatacji – dotyczy GZM do rozliczenia w roku następnym: **3.376.423,02.**

Okres rozliczeń do 12 miesięcy.

Razem rozliczenia: **5.948.309,89.**

Koszalin, 03.03.2026r.

ZARZĄD

